2026年北京市政府专项债券（三十四期）
大兴新城核心区土地一级开发项目
地方政府专项债券项目
实施方案（调增）

实施单位：北京兴创投资集团有限公司

项目单位：北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心

本级行业主管部门：北京市规划和自然资源委员会大兴分局

本级发展改革部门：北京市大兴区发展和改革委员会

本级财政部门：北京市大兴区财政局

2026 年 11 月

目 录

第一章 项目概况 ..... - 1 -
一、项目基本信息 ..... - 1 -
二、项目地点 ..... - 1 -
三、项目建设内容 ..... - 3 -
四、项目投资情况 ..... - 4 -
五、项目单位 ..... - 5 -
六、项目主管部门 ..... - 7 -
七、项目建设工期及运营模式 ..... - 7 -
八、项目审批情况 ..... - 8 -
九、项目投后管理 ..... - 17 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 19 -
一、编制依据及原则 ..... - 19 -
二、估算范围 ..... - 23 -
三、估算说明 ..... - 23 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 27 -
五、资金筹措 ..... - 27 -
六、组合融资 ..... - 29 -
第三章 项目收入分析 ..... - 32 -
一、项目专项收入分析 ..... - 32 -
二、项目安排财政资金 ..... - 32 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 41 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 42 -
一、运营成本支出 ..... - 42 -
二、其他成本支出 ..... - 46 -

第五章　项目收益与融资平衡方案 ..... - 47 -
一、项目收益分析 ..... - 47 -
二、项目融资还本付息分析 ..... - 47 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 50 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 53 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 55 -
第六章　项目事前绩效评估情况 ..... - 56 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 56 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 56 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 57 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 57 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 58 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 58 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 59 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 59 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 59 -
第七章　项目风险控制 ..... - 61 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 61 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 62 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 62 -
四、敏感性分析 ..... - 63 -
第八章　还款保障情况 ..... - 65 -
一、还款责任及保障 ..... - 65 -
二、项目资产管理 ..... - 66 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 66 -
第九章　其他需要说明的事项 ..... - 68 -

第一章　项目概况

大兴新城核心区土地一级开发项目总投资1,844,799万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额736,800万元，已发行546,500万元；本次调增17,900万元，来源于：“大兴开发区北区1号地土地一级开发项目”17,900万元，债券期限3年，利率1.31%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

一、项目基本信息

项目全称为大兴新城核心区土地一级开发项目（以下简称“项目”），全民所有土地资产管理信息系统标识码：大兴新城核心区A-1组团1101152025R000123、大兴新城核心区C组团1101152025R000101、大兴新城核心区D组团1101152025R000097、大兴新城核心区E组团1101152025R100012、大兴新城核心区F组团1101152025R100013、大兴新城核心区G组团1101152025R100014、大兴新城核心区H组团1101152025R000085、大兴新城核心区E国有1101152025R000030，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码110115-381001010001XXXXXX-180926001。

二、项目地点

本项目建设地点为北京市大兴区黄村镇。

大兴区位于北京市南部，全区南北长 42.70km，东西宽 45.00km，大兴区总面积 1,036.33 平方公里。大兴区东临通州区，南临河北省固安县、霸州市等，西与房山区隔永定河为邻，北接丰台区、朝阳区。区内下辖建制镇 14 个，街道办事处 6 个。

大兴区是首都国际交往新门户、面向区域协同发展的示范区，2025 年地区生产总值达 13,500,000 万元，三次产业结构为 1.1:27.4:71.5，第三产业占比小幅提升，“3+1”主导产业发展能级持续提升。全区生物医药类企业达 946 家，生物医药产业基地国高新企业增至 280 余家；临空经济区注册企业突破 1.6 万家，大兴机场旅客吞吐量 5,361.84 万人次，综保区保税进出口额突破 1,700,000 万元。全区常住人口约 182.0 万，常住外来人口约 88.3 万，人口结构仍以年轻劳动群体为主，18-45 岁劳动力占产业新增就业岗位超 85%，为区域发展提供坚实人力支撑。

表 1-1 北京市大兴区 2023—2025 年财政经济数据

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
一般公共预算收入	1,051,000	1,104,000	1,115,000
一般公共预算支出	2,439,000	3,020,000	3,112,000
政府性基金预算收入	1,973,000	1,702,000	1,958,000

政府性基金预算支出	3,587,000	1,824,000	2,750,000
地方政府债务余额	13,150,900	13,283,800	14,601,300

三、项目建设内容

根据北京市大兴区发展和改革委员会《关于大兴新城核心区A-1组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2009〕658号）、《关于大兴新城核心区A-2组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2009〕664号）、《关于大兴新城核心区C组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2009〕1094号）、《关于大兴新城核心区D组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕1829号）、《关于大兴新城核心区E组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕1861号）、《关于大兴新城核心区F组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕1836号）、《关于大兴新城核心区G组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕1832号）、《关于大兴新城核心区H组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕1884号）、《关于大兴新城核心区I组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕1855号）、《关于大兴新城核心区J组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发

改〔2010〕1858号）、《关于大兴新城核心区K组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕1866号），本项目主要建设规模和内容是：大兴新城核心区土地一级开发项目建筑规模共计309.94万平方米，建设内容为居住及配套设施、公共停车场、体育设施、公建混合住宅、基础设施、公共服务设施、商业金融、文化娱乐及广场、行政办公、商业设施及相关配套设施等。

相关主要指标如下表：

表1-2　项目主要建设技术指标一览表

子项名称	建设规模（平方米）	立项总投资（万元）
大兴新城核心区A-1组团土地一级开发项目	278,844	101,663
大兴新城核心区A-2组团土地一级开发项目	117,669	68,618
大兴新城核心区C组团土地一级开发项目	630,441	134,529
大兴新城核心区D组团土地一级开发项目	197,753	57,506
大兴新城核心区E组团土地一级开发项目	162,232	36,969
大兴新城核心区F组团土地一级开发项目	274,634	98,021
大兴新城核心区G组团土地一级开发项目	119,630	84,182
大兴新城核心区H组团土地一级开发项目	279,460	159,822
大兴新城核心区I组团土地一级开发项目	186,878	39,301
大兴新城核心区J组团土地一级开发项目	471,755	126,451
大兴新城核心区K组团土地一级开发项目	380,081	105,838
合计	3,099,377	1,012,900

四、项目投资情况

本项目总投资1,844,799万元，其中：工程费用35,262万元，占比1.91%；工程建设其他费用1,467,523万元，占比79.55%；预备费用9,919万元，占比0.54%；建设期利息289,229万元，占比15.68%；铺底流动资金42,866万元，占比2.32%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金1,107,999万元，占比60.06%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金736,800万元，占比39.94%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

五、项目单位

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心，项目单位基本信息如下表：

表1-3 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心		
法定代表人	张博峰	成立日期	2019年9月3日
注册资本	10万元	营业期限	2024年8月20日—2029年8月19日
统一社会信用代码	12110000791601389P		
经营范围	承担本区规划编制与实施，土地储备，自然资源调查监测、开发利用、资产统计、保护修复，勘察设计和消防设计审查、测绘地理信息等事务性工作，承担分局机关政务服务、档案管理、信息化、后勤保障等事务性工作。		
单位类型	事业单位		
股东及持股比例（项目单位为企业	/		

的填报）	

北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心是依法设立并有效存续的事业单位，具备建设本项目的主体资格。

2010年9月10日，北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心）与北京兴创投资集团有限公司（原北京兴创投资有限公司）签订《大兴新城核心区A-1组团、A-2组团土地一级开发项目委托开发协议书》、《大兴新城核心区C组团土地一级开发项目委托开发协议书》、《大兴新城核心区D-K组团土地一级开发项目委托开发协议书》，约定北京兴创投资集团有限公司负责土地一级开发项目具体实施工作。

表1-4 实施单位基本信息一览表

单位名称	北京兴创投资集团有限公司		
法定代表人	田永安	成立日期	2000年8月9日
注册资本	125600万元	营业期限	2000-08-09至无固定期限
统一社会信用代码	911100007214964562		
经营范围	投资管理；房地产开发；销售自行开发的商品房；接受委托从事物业管理；信息咨询（中介除外）；销售五金交电、建筑材料（粘土砖除外）；出租办公用房；出租商业用房。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		
单位类型	有限责任公司（法人独资）		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	北京大兴发展国有资本投资运营有限公司 持股比例：100%		

北京兴创投资集团有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，具备建设本项目的主体资格。

项目单位和实施单位均不存在正在进行的司法诉讼等有可能影响到债券项目推进、债券资金使用的法律风险。

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市规划和自然资源委员会大兴分局，统一社会信用代码 111100007795034 1XG。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期 302 个月，已于 2008 年 10 月开工实施，2010 年 7 月土地具备上市条件，预计 2033 年 12 月前完成全部土地一级开发工作。项目现状为征地工作已完成，拆迁工作基本完成。

经行业主管部门、项目单位同意后，除特殊要求外，实施单位需根据国家招投标法相关规定，采用公开招投标方式确定服务及工程实施单位。主要包括地块勘察测绘、控规与市政配套设计、地上建筑物拆除、场地平整、配套市政道路管线施工、全过程监理、征地拆迁评估、造价咨询等服务类、工程类项目。

本项目土地一级开发建设期为 25 年，无独立长效运营期。地块完成征地拆迁、市政配套敷设并达到“六通一平”出让条件后，通过招拍挂公开上市；仅地块出让前由项目实施主体开展短期场地临时管护，地块挂牌后管护工作终止，无长期运营、持续管理维护工作。

八、项目审批情况

（一）立项审批

本项目为核准制项目。

2009年4月13日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴新城核心区A-1组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2009〕658号）；

2009年4月8日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴新城核心区A-2组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2009〕664号）；

2009年6月4日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴新城核心区C组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2009〕1094号）；

2010年10月19日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴新城核心区D组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕1829号）；

2010年10月26日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴新城核心区E组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕1861号）；

2010年10月19日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴新城核心区F组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕1836号）；

2010年10月19日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴新城核心区G组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕1832号）；

2010年11月1日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴新城核心区H组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕1884号）；

2010年10月26日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴新城核心区I组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕1855号）；

2010年10月26日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴新城核心区J组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕1858号）；

2010年10月26日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴新城核心区K组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕1866号），同意项目建设。

（二）用地审批

大兴新城核心区A-1组团土地一级开发项目，2008年11月23日，北京市国土资源局核发《关于大兴新城核心区A-1组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2008〕88号），权利人为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），权利类型为国有建设用地使用权，用途为经营性用地，面积45.4050万平方米。

大兴新城核心区A-2组团土地一级开发项目，2008年11月23日，北京市国土资源局核发《关于大兴新城核心区A-2组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2008〕89号），权利人为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），权利类型为国有建设用地使用权，用途为经营性用地，面积22.2722万平方米。

大兴新城核心区C组团土地一级开发项目，2009年5月4日，北京市国土资源局核发《关于大兴新城核心区C组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2009〕31号），权利人为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），权利类型为国有建设用地使用权，用途为经营性用地，面积46.5884万平方米。

大兴新城核心区D组团土地一级开发项目，2010年9月21日，北京市国土资源局核发《关于大兴新城核心区D组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2010〕77号），权利人为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），权利类型为国有建设用地使用权，用途为经营性用地，面积37.3038万平方米。

大兴新城核心区E组团土地一级开发项目，2010年9月21日，北京市国土资源局核发《关于大兴新城核心区E组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2010〕78号），权利人为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（原北京

市土地整理储备中心大兴区分中心），权利类型为国有建设用地使用权，用途为经营性用地，面积11.0509万平方米。

大兴新城核心区F组团土地一级开发项目，2010年9月21日，北京市国土资源局核发《关于大兴新城核心区F组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2010〕79号），权利人为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），权利类型为国有建设用地使用权，用途为经营性用地，面积30.6114万平方米。

大兴新城核心区G组团土地一级开发项目，2010年9月21日，北京市国土资源局核发《关于大兴新城核心区G组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2010〕80号），权利人为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），权利类型为国有建设用地使用权，用途为经营性用地，面积35.0460万平方米。

大兴新城核心区H组团土地一级开发项目，2010年9月21日，北京市国土资源局核发《关于大兴新城核心区H组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2010〕81号），权利人为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），权利类型为国有建设用地使用权，用途为经营性用地，面积42.0878万平方米。

大兴新城核心区I组团土地一级开发项目，2010年9月21日，北京市国土资源局核发《关于大兴新城核心区I组团土地

一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2010〕82号），权利人为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），权利类型为国有建设用地使用权，用途为经营性用地，面积20.4063万平方米。

大兴新城核心区J组团土地一级开发项目，2010年9月21日，北京市国土资源局核发《关于大兴新城核心区J组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2010〕83号），权利人为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），权利类型为国有建设用地使用权，用途为经营性用地，面积47.5057万平方米。

大兴新城核心区K组团土地一级开发项目，2010年9月21日，北京市国土资源局核发《关于大兴新城核心区K组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2010〕84号），权利人为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），权利类型为国有建设用地使用权，用途为经营性用地，面积46.4106万平方米。

（三）规划审批

2008年11月17日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》，载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴区分中心，用地项目名称为大兴新城核心区A-1组团土地一级开发项目，用地位于大兴区黄村永华路北，面积133039平方米，用途为居住及公共设施用地，土地取得方式为出让取得。

2008年11月17日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》，载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴区分中心，用地项目名称为大兴新城核心区A-2组团土地一级开发项目，用地位于大兴区黄村永华路北，面积109981平方米，用途为居住和体育用地，土地取得方式为出让取得。

2009年4月27日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》，载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴区分中心，用地项目名称为大兴新城核心区C组团土地一级开发项目，用地位于大兴区黄村永华路北，面积262809平方米，用途为商业、办公用地，土地取得方式为出让取得。

2010年7月14日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》，载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴区分中心，用地项目名称为大兴新城核心区D组团土地一级开发项目，用地位于大兴区黄村永华路北，面积136142平方米，用途为居住、医疗卫生用地，土地取得方式为出让取得。

2010年7月14日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》，载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴区分中心，用地项目名称为大兴新城核心区E组团土地一级开发项目，用地位于大兴区黄村永华路北，面积81116平方米，用途为居住、道路用地，土地取得方式为出让取得。

2010年7月14日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》，载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴区分

中心，用地项目名称为大兴新城核心区F组团土地一级开发项目，用地位于大兴区黄村永华路北，面积215166平方米，用途为居住、道路用地，土地取得方式为出让取得。

2010年7月14日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》，载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴区分中心，用地项目名称为大兴新城核心区G组团土地一级开发项目，用地位于大兴区黄村永华路北，面积112108平方米，用途为居住、道路用地，土地取得方式为出让取得。

2010年7月14日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》，载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴区分中心，用地项目名称为大兴新城核心区H组团土地一级开发项目，用地位于大兴区黄村永华路北，面积174663平方米，用途为居住、道路用地，土地取得方式为出让取得。

2010年7月14日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》，载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴区分中心，用地项目名称为大兴新城核心区I组团土地一级开发项目，用地位于大兴区黄村永华路北，面积149910平方米，用途为商业金融、道路用地，土地取得方式为出让取得。

2010年7月14日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》，载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴区分中心，用地项目名称为大兴新城核心区J组团土地一级开发项

目，用地位于大兴区黄村永华路北，面积195024平方米，用途为商业用地，土地取得方式为出让取得。

2010年7月14日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》，载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴区分中心，用地项目名称为大兴新城核心区K组团土地一级开发项目，用地位于大兴区黄村永华路北，面积179449平方米，用途为居住、道路用地，土地取得方式为出让取得。

（四）环评备案

大兴新城核心区A-1组团土地一级开发项目，2009年3月6日，本项目《北京市环境保护局关于大兴新城核心区A-1、A-2组团土地一级开发环境影响报告书的批复》已经完成备案，备案号：京环审〔2009〕223号。

大兴新城核心区A-2组团土地一级开发项目，2009年3月6日，本项目《北京市环境保护局关于大兴新城核心区A-1、A-2组团土地一级开发环境影响报告书的批复》已经完成备案，备案号：京环审〔2009〕223号。

大兴新城核心区C组团土地一级开发项目，2009年9月8日，本项目《北京市环境保护局关于大兴新城核心区C组团土地一级开发环保意见的函》已经完成备案。

大兴新城核心区D组团土地一级开发项目，2012年7月17日，本项目《北京市环境保护局关于大兴新城核心区D组团土地一级开发项目环境保护的意见》已经完成备案。

大兴新城核心区E组团土地一级开发项目，2012年7月17日，本项目《北京市环境保护局关于大兴新城核心区E组团土地一级开发项目环境保护的意见》已经完成备案。

大兴新城核心区F组团土地一级开发项目，2012年7月17日，本项目《北京市环境保护局关于大兴新城核心区F组团土地一级开发项目环境保护的意见》已经完成备案。

大兴新城核心区G组团土地一级开发项目，2012年7月17日，本项目《北京市环境保护局关于大兴新城核心区G组团土地一级开发项目环境保护的意见》已经完成备案。

大兴新城核心区H组团土地一级开发项目，2012年7月17日，本项目《北京市环境保护局关于大兴新城核心区H组团土地一级开发项目环境保护的意见》已经完成备案。

大兴新城核心区I组团土地一级开发项目，2011年6月3日，本项目《北京市环境保护局关于大兴新城核心区I组团、J组团土地一级开发环境保护意见的函》已经完成备案。

大兴新城核心区K组团土地一级开发项目，2012年7月17日，本项目《北京市环境保护局关于大兴区核心区K组团土地一级开发项目环境保护的意见》已经完成备案。

大兴新城核心区J组团土地一级开发项目，2011年6月3日，本项目《北京市环境保护局关于大兴新城核心区I组团、J组团土地一级开发环境保护意见的函》已经完成备案。

（五）节能评估

2009年—2010年项目已经完成《北京市固定资产投资项目节能登记表》（20090184、20090185、20090454、20101574、20101575、20101576、20101577、20101578、20101579、20101580、20101583）。

（六）施工许可

本项目为土地一级开发项目，仅实施土地征收、地上建筑物拆除、场地平整等土地一级整理工作，不开展永久性主体工程建设，按照《建筑工程施工许可管理办法》规定，无需办理建筑工程施工许可证，本项不涉及。

（七）公开招投标

本项目为土地一级开发项目，严格依照《中华人民共和国招标投标法》、《北京市土地储备和一级开发暂行办法》等相关规定执行招标程序。对片区地质勘察、控规及市政配套设计、场地平整、拆除清运、配套道路管线等工程施工、全过程工程监理、征地拆迁评估、造价咨询等服务及工程实施公开招标；单项合同金额达到法定招标限额的，全部开展公开招标，择优确定第三方实施单位，相关招标备案、中标资料完整留存备查。本项目无大型永久性建筑设备、材料采购工作。

综上，本项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集

北京市规划和自然资源委员会大兴分局（主管部门）、北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（项目单位）、北京兴创投资集团有限公司（实施单位）负责做好项目收入归集管理，对于收取的项目专项收入，缴入专户实行分账管理。其中用于专项债券还本付息部分按程序及时足额上缴国库。如资金来源包括配套融资，用于配套融资还本付息部分按规定缴入配套融资还款专户。剩余部分按照政府与项目单位协议约定，及时纳入指定账户。

（二）债务本息偿还

北京市大兴区财政局收到北京兴创投资集团有限公司（实施单位）上缴项目运营收益后，组织将到期应付债券本金利息及债券服务费缴入省级国库。如资金来源包含配套融资，按照《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》要求，实施单位按比例负责配套融资本息偿还，不得挪用专项债券还本付息资金用于配套融资本息偿还。

（三）资产登记管理

本项目形成资产性质为行政事业性国有资产，登记在北京市规划和自然资源委员会大兴分局名下。在专项债券存续期内，严禁将本项目形成资产违规转让至其他单位或用于任何方式的担保，也不得违规将项目经营权、收益权进行处置或用于担保。相关国有资产监督管理部门做好资产监督管理工作。

第二章　项目投资情况与资金筹措

一、编制依据及原则

根据北京市发展和改革委员会《关于大兴新城核心区A-1组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2009〕658号）、《关于大兴新城核心区A-2组团土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告)的批复》(京发改〔2009〕664号）、《关于大兴新城核心区C组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2009〕1094号）、《关于大兴新城核心区D组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕1829号）、《关于大兴新城核心区E组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕1861号）、《关于大兴新城核心区F组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕1836号）、《关于大兴新城核心区G组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕1832号）、《关于大兴新城核心区H组团土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告)的批复》(京发改〔2010〕1884号）、《关于大兴新城核心区I组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕1855号）、《关于大兴新城核心区J组团土地一级开发项目建议书（代可行

性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕1858号）、《关于大兴新城核心区K组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕1866号），本项目投资估算的主要文件依据包括:

1.《北京市人民政府会议纪要》（2009年第16期）；

2.《市国土局牵头负责的市政府扩大内需重大项目绿色审批通道确认表》；

3.《政府储备土地和入市交易土地联席会会议纪要（2007年第五期）》（京国土会〔2007〕31号）；

4.《政府储备土地和入市交易土地联席会会议纪要（2008年第二期）》（京国土会〔2008〕20号）；

5.《2010年第一批土地储备开发项目专题会议纪要》（京国土会〔2010〕4号）；

6.《关于大兴核心区D组团土地一级开发项目授权有关问题的批复》（京国土市函〔2010〕1150号）；

7.《关于大兴核心区E组团土地一级开发项目授权有关问题的批复》（京国土市函〔2010〕1151号）；

8.《关于大兴核心区F组团土地一级开发项目授权有关问题的批复》（京国土市函〔2010〕1152号）；

9.《关于大兴核心区G组团土地一级开发项目授权有关问题的批复》（京国土市函〔2010〕1153号）；

10.《关于大兴核心区H组团土地一级开发项目授权有关问

题的批复》（京国土市函〔2010〕1154号）；

11.《关于大兴核心区I组团土地一级开发项目授权有关问题的批复》（京国土市函〔2010〕1155号）；

12.《关于大兴核心区J组团土地一级开发项目授权有关问题的批复》（京国土市函〔2010〕1156号）；

13.《关于大兴核心区K组团土地一级开发项目授权有关问题的批复》（京国土市函〔2010〕1157号）；

14.北京市规划委员会《规划意见书》（2008规意选字0317、0319号；2009规意选字0157号）；

15.北京市规划委员会《建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2010规条整字0133、0134、0135、0136、0137、0139、0140、号）；

16.北京市交通委员会《关于北京大兴核心区A1A2组团土地一级开发项目交通影响评价报告评议意见的函》（京交函〔2009〕41号）；

17.北京市规划和国土资源管理委员会大兴分局（原北京市国土资源局大兴分局）《关于大兴新城核心区A-1组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2008〕88号）；

18.北京市规划和国土资源管理委员会大兴分局（原北京市国土资源局大兴分局）《关于大兴新城核心区A-2组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2008〕89号）；

19.北京市规划和国土资源管理委员会大兴分局（原北京市

国土资源局大兴分局）《关于大兴新城核心区C组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2009〕31号）；

20.北京市规划和国土资源管理委员会大兴分局（原北京市国土资源局大兴分局）《关于大兴新城核心区D组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2010〕77号）；

21.北京市规划和国土资源管理委员会大兴分局（原北京市国土资源局大兴分局）《关于大兴新城核心区E组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2010〕78号）；

22.北京市规划和国土资源管理委员会大兴分局（原北京市国土资源局大兴分局）《关于大兴新城核心区F组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2010〕79号）；

23.北京市规划和国土资源管理委员会大兴分局（原北京市国土资源局大兴分局）《关于大兴新城核心区G组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2010〕80号）；

24.北京市规划和国土资源管理委员会大兴分局（原北京市国土资源局大兴分局）《关于大兴新城核心区H组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2010〕81号）；

25.北京市规划和国土资源管理委员会大兴分局（原北京市国土资源局大兴分局）《关于大兴新城核心区I组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2010〕82号）；

26.北京市规划和国土资源管理委员会大兴分局（原北京市国土资源局大兴分局）《关于大兴新城核心区J组团土地一级开

发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2010〕83号）；

27.北京市规划和国土资源管理委员会大兴分局（原北京市国土资源局大兴分局）《关于大兴新城核心区K组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2010〕84号）；

28.北京市生态环境局（原北京市环境保护局）《关于大兴新城核心区A-1、A-2组团土地一级开发环境影响报告书的批复》（京环审〔2009〕223号）；

29.北京市发展和改革委员会《北京市固定资产投资项目节能登记表》（20090184、20090185、20090454、20101574、20101575、20101576、20101577、20101578、20101579、20101580、20101583）。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从启动至土地入市，完成项目结算，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括前期费用、征地补偿费、收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用、市政基础设施建设费用、财务费用、利润或管理费、两税两费、审计费等。

三、估算说明

列示项目投资估算使用的主要测算标准。包括但不限于：

1.前期费用

一级开发实施方案编制费依据合同付款凭证，按照北京市物价局、北京市计划委员会京价（房）字〔1999〕487号文《关于建设项目前期工作咨询收费的补充通知》的规定确认。

项目建议书（代可研）编制费按照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计价格〔1999〕1283号确认。

测绘费总费用依据合同、发票、付款凭证，国家规定的现行收费标准测绘工程产品价格（国测财字〔2002〕3号）确认。编制地质灾害评估费依据合同发票、付款凭证、国家发展计划委员会和建设部颁布《工程勘察设计收费标准（2002年修订本）》、中国地质调查局编写的《地质调查项目预算标准（2010年使用）》确认。编制环境影响评价费依据合同、发票、付款凭证、《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号文）确认。编制交通影响评估费依据合同、发票、付款凭证、按照市场价询价确认。考古勘探费实际发生依据合同发票、付款凭证确认。按照《考古勘探合同》、《考古调查、勘探、发掘、经费预算定额管理办法》。

2.征地补偿及相关税费

征地补偿及相关税费依据《中华人民共和国土地管理办法》、《北京市建设征地补偿安置办法》、《征地补偿安置协议书》、《北京市人民政府关于大兴区二〇〇九年度批次建设用地的批复》、《北京市人民政府关于大兴区二〇一〇年度批

次建设用地的批复》等对征地面积、征地标准以及征地补偿相关税费确认

3.收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用

收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《北京市城市房屋拆迁管理办法》北京市人民政府令第87号、《拆迁补偿安置方案》、《拆迁评估报告》、《拆迁安置补偿协议书》及支付凭证等相关资料确认。

4.市政基础设施建设费

市政基础设施建设费依据建设工程造价咨询合同、北京市建筑工程施工合同、委托代理合同以及付款凭证等相关资料确认。

5.其他费用

其他费用实际发生按照合同、付款凭证、付款申请、审计意见等相关资料确认及《建设工程工程量清单计价规范》、《北京市建设工程计价依据-预算定额》及有关文件规定。

6.财务费用

财务费用根据借款协议、委托贷款协议、银行付款凭证等相关资料审核确定。

7.利润或管理费

利润或管理费根据2010年9月10日北京市土地整理储备中心大兴区分中心与北京兴创投资集团有限公司签订的委托开发协议规定，按照直接成本的2%计提管理费用。

8.两税两费

两税两费按照项目成本中扣除符合代收转付行为的征地、纯拆迁（含不可预见费）、利润后的余额，按照建筑服务简易征收3%计取增值税。附加税费中城建税=增值税额*0.05，教育费附加=增值税额*0.03，地方教育费附加=增值税额*0.02。

9.审计费

审计费根据北京市大兴区审计局与审计公司签订的《委托项目审计协议书》第五条付费标准计算。

10.委托入市交易服务费

委托入市交易服务费依据《招标代理服务收费管理暂行办法》相关费率进行测算，并根据《土地入市交易协议》确认。

11.利息:

本次调增17,900万元，债券期限3年，专项债券按1.31%（同2026年北京市政府专项债券（三十四期）大兴开发区北区1号地土地一级开发项目）融资利率计取;

后续拟发行债券172,400万元，债券期限5年，专项债券暂按1.66%（以中国债券信息网2026年10月14日，5年期中国国债五日均线值1.4057%为基础，上浮25BP作为假设依据，假设债券发行利率为1.66%）融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 1,844,799 万元，项目投资费用估算明细如下：

表 2-1 项目投资估算总表

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	**工程费用**	**35,262**	**1.91%**
1.1	建筑工程费	35,262	
2	**工程建设其他费用**	**1,467,523**	**79.55%**
2.1	征地补偿费	76,808	
2.2	收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用	1,380,289	
2.3	其他费	10,426	
3	**预备费用**	**9,919**	**0.54%**
建设投资小计		**1,512,704**	
4	**建设期利息**	**289,229**	**15.68%**
5	**铺底流动资金**	**42,866**	**2.32%**
项目总投资合计		**1,844,799**	**100.00%**

五、资金筹措

本项目总投资估算1,844,799万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金1,107,999万元，占比60.06%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金736,800万元，占比39.94%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金、单位自有资金、用作项目资本金的专项债券资金三者合计

1,107,999万元，占比60.06%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

分年度筹措计划如下：

表 2-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	截至2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
财政安排资金	1,041,671	24,438	5,984	5,984	5,984	5,984
单位自有资金	-	-	-	-	-	-
专项债券	471,900	92,500	20,000	152,400	-	-
其中：用作项目资本金	-	-	-	-	-	-
合计	1,513,571	116,938	25,984	158,384	5,984	5,984
分年度占比	82.05%	6.34%	1.41%	8.59%	0.32%	0.32%
资金来源类型	**2031年**	**2032年**	**2033年**	**合计**	**各类型占比**	
财政安排资金	5,984	5,985	5,985	1,107,999	60.06%	
单位自有资金	-	-	-	-	-	
专项债券	-	-	-	736,800	39.94%	
其中：用作项目资本金	-	-	-	-	-	
合计	5,984	5,985	5,985	1,844,799	100.00%	
分年度占比	0.32%	0.32%	0.32%	100.00%		

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：本项目的项目单位已纳入全国土地储备名录，长期落地多组团一级开发，具备成熟资金统筹与项目实施能力；11个组团全部取得市级发改立项、用地预审、规划许可等全套合规审批，已纳入区级重点土地储备清单，政策支撑完备。资金结构配比合理，财政安排资金占比达60.06%，专项债券仅占39.94%，融资规模控

制合规；分年度资金投放节奏与地块拆迁、市政建设实施进度完全匹配，前期集中投入、后期小幅配套支出安排科学。

六、组合融资

本项目仅使用专项债券736,800万元。

（一）专项债券融资

1.融资规模

本项目计划申请专项债券736,800万元，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

表2-3 专项债券分年度发行计划表

单位：万元

序号	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
1	2015.10.15	1,000	5年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
2	2015.11.19	1,000	5年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
3	2016.9.8	145,000	3年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
4	2019.3.29	100,000	5年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
5	2019.6.28	30,000	5年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
6	2021.12.15	32,500	3年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
7	2022.4.19	20,000	2年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本

序号	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
8	2025.2.18	122,700	7年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
9	2025.6.26	19,700	7年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
10	2026.2.9	4,400	5年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
11	2026.4.27	5,100	5年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
12	2026.8.18	20,000	5年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
13	2026.11	45,100	5年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
14	2026.11	17,900	3年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
15	2027年	20,000	5年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
16	2028年	152,400	5年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本

2.资金投向

专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于本项目征地拆迁补偿、市政配套基础设施建设等具备土地出让收益的公益性资本性支出，具体投向情况：一是各类征地相关支出，含集体土地补偿费、安置补助费、地上附着物及征地税费；二是房屋征收拆迁补偿支出，涵盖宅基地、居民住宅、集体及国有

企业房屋腾退补偿、拆迁管理、安置房相关损益、拆迁不可预见费；三是片区市政配套工程，包含道路、雨污、中水、供水、供电、供气等基础设施建设、工程管理费用；四是地块管护、围挡、防尘等土地整理配套支出。截至2026年11月，本项目已发行专项债券546,500万元，主要用于大兴新城A-K 11个组团征地补偿、各类房屋拆迁腾退、片区市政道路及管网配套工程施工、地块前期管护等支出。本次计划使用债券资金用于支付市政设施建设、地块上市前期手续办理等。

第三章　项目收入分析

本项目收入合计 1,526,574 万元，包括：对应的政府性基金收入 1,526,574 万元。

一、项目专项收入分析

本项目不涉及。

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入

运营期内，本项目对应的政府性基金收入合计 1,526,574 万元，包括：土地出让收入 1,526,574 万元。

表 3-1 对应的政府性基金情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	土地出让收入	1,526,574
合计		1,526,574

土地出让收入分析。本项目待出售土地面积 39.84 万平方米，采用剩余法和比较法两种方法对可入市经营性地块入市市场价格进行测算，测算结果如下：

（1）剩余法

综合考虑项目所处地理位置、交通条件及周边区域房地产市场状况等因素，对周边房地产市场价格进行调查，调查结果如下：

表 3-2 居住房地产市场售价

序号	项目名称	户型	交易日期	数据来源	交易单价（元/㎡）	建筑面积（㎡）
1	海悦公馆	两室一厅	2022.03	链家网	40,462	89
2	海悦公馆	三室两厅	2022.04	链家网	38,708	115
3	大兴星光城	三室两厅	2023.02	链家网	54,065	106
4	中铁兴创逸境	四室两厅	2023.03	链家网	51,452	132
5	中骏金辉未来云城	三室两厅	2023.06	链家网	49,264	98
6	预计居住房地产均价				47,043	/

本项目完成建设后，经营性用地将通过土地市场进行入市交易，最终的交易价格将由市场决定；本方案运用假设开发法估算居住用地未来入市的市场价格（熟地价格）。居住用地入市的市场价格测试如下：

表 3-3 居住用地入市的市场价格

序号	项目名称		金额（元/㎡）	备注
1	不动产单价		47,043	修正销售单价
2	续建建设成本	建筑安装费用	4,500	包括商品房及附属工程的土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费等
		续建成本	4,500	等于建安费用
		前期工程费用	270	按建安费用的 6%计算
		基础设施建设费	270	按建安费用的 6%计算
		公共配套建设费	135	按建安费用的 3%计算

序号	项目名称		金额（元/㎡）	备注
		其他工程费	135	按建安费用的 3%计算
		开发期间税费	225	按建安费用的 5%计算
		续建建设成本	5,535	续建成本+前期工程费用+基础设施建设费+公共配套建设费+其他工程费+开发期间税费
3	各项税费	取得宗地的税费	998	按待估宗地价格的 3.05%计算
		管理费用	111	依照续建建设成本的 2%计算
		销售费用	941	依照开发完成后价值（不动产单价）的 2%计算
		投资利息	2,964	按在建工程（土地）和取得税费期整期计息，续建成本、管理费、销售费用在开发期内均匀投入
		销售税费（增值税及其附加）	1,424	增值税按 9%计算，城市维护建设税及教育费附加按增值税的 10%计算
		开发利润	2,352	以建设成本（不动产单价）的 5%计算
土地使用权单价			32,718	开发完成后的物业价值（不动产单价）－取得宗地的税费-续建建设成本-管理费用-销售费用-投资利息-销售税费-开发利润

（2）市场比较法

根据项目位置及用途，对近期土地市场成交的案例进行搜集，案例如下:

表 3-4　周边地块成交情况表

序号	项目名称	规划用途	可出让建筑面积（平方米）	成交价格（万元）	可出让成交单价(元/平方米)	成交日期
1	K 组团 DX00-0102-0702	F1 住宅混合公建用地	5.68	229,000	40,317	2017.7
2	北京市大兴区旧宫镇绿化隔离地区建设旧村二期 1 号地土地一级开发项目 A2-2 地块	R2 二类居住用地	5.88	248,000	42,200	2022.2
3	北京市大兴区西红门镇 B2-08、DX04-0101-6004、6006、6008 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地、U17 邮政设施用地	R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地、U17 邮政设施用地	9.19	287,500	31,284	2023.8
4	丰台区岳各庄村 A 区棚户区改造项目 DC-L01 地块	R2 二类居住用地	5.80	290,000	50,000	2025.9
5	平均地价：39,718 元/平方米					

两种方法求取的土地价值各有特点，从不同的角度说明了土地价格水平的高低。但比较法测算结果较剩余法更能体现出

估价对象的客观市场价值，故选取两种方法的不同权重作为估价对象评估结果，即剩余法取权重为 0.2，比较法取权重为 0.8，即估价对象的市场价值为：38,318 元/平方米（32,718*0.2+39,718*0.8=38,318）。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度土地出让收入如下表：

3-5 项目分年度土地出让收入表

单位：万元

地块名称	项目	项目分年度土地出让收入							
		2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	合计
合计		465,559	150,971	197,719	265,541	76,252	92,729	277,803	1,526,574
DX00-0101-047	收入定价				38,318				
	上市可出让建筑规模				6.93				
	收入小计				265,541				
DX00-0101-049	收入定价							38,318	
	上市可出让建筑规模							4.35	
	收入小计							166,682	
DX00-0101-001、002	收入定价					38,318			
	上市可出让建筑规模					1.99			
	收入小计					76,252			
DX00-0103-009	收入定价	38,318							

地块名称	项目	项目分年度土地出让收入							
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
合计		465, 559	150, 971	197, 719	265, 541	76, 252	92, 729	277, 803	1, 526, 574
	上市可出让建筑规模	10. 16							
	收入小计	389, 307							
DX00-0103-010	收入定价	38, 318							
	上市可出让建筑规模	1. 99							
	收入小计	76, 252							
DX00-0101-062	收入定价						38, 318		
	上市可出让建筑规模						2. 42		
	收入小计						92, 729		
DX00-0101-032	收入定价		38, 318						
	上市可出让建筑规模		3. 94						
	收入小计		150, 971						
DX00-0101-026	收入定价							38, 318	
	上市可出让建筑规模							2. 9	
	收入小计							111, 121	
念坛公园东侧	收入定价			38, 318					

地块名称	项目	项目分年度土地出让收入							
		2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	合计
合计		465,559	150,971	197,719	265,541	76,252	92,729	277,803	1,526,574
DX00-0103-031地块（目前规划正在调整，调整后指标增加，土地价值提升，预计收入增加，由于规划尚未批复，暂按原规划测算）	上市可出让建筑规模			5.16					
	收入小计			197,719					

（二）财政补助收入

本项目不涉及财政补助收入。

（三）其他财政资金

本项目不涉及其他财政资金。

3-6 项目分年度安排财政资金表

单位：万元

序号	收入类型	分年收入							
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
1	对应的政府性基金收入	465,559	150,971	197,719	265,541	76,252	92,729	277,803	1,526,574
1.1	土地出让收入	465,559	150,971	197,719	265,541	76,252	92,729	277,803	1,526,574
2	财政补助收入								
3	其他财政资金								
	合计	465,559	150,971	197,719	265,541	76,252	92,729	277,803	1,526,574

三、项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

3-7 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入							
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
1	对应的政府性基金收入	465,559	150,971	197,719	265,541	76,252	92,729	277,803	1,526,574
合计		465,559	150,971	197,719	265,541	76,252	92,729	277,803	1,526,574

第四章　项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计 594,733 万元，包括：运营成本支出 594,733 万元。

一、运营成本支出

运营期内，本项目运营成本合计 594,733 万元，包括：农业土地开发资金支出 2,588 万元，农田水利建设资金支出 131,230 万元，教育资金支出 131,230 万元，廉租住房保障资金支出 131,230 万元，国有土地收益基金支出 76,329 万元，上交市级土地出让收入分享支出 122,126 万元。

表 4-1 土地出让计提资金情况表

单位：万元

序号	成本类型	成本规模
1	农业土地开发资金	2,588
2	农田水利建设资金	131,230
3	教育资金	131,230
4	廉租住房保障资金	131,230
5	国有土地收益基金	76,329
6	上交市级土地出让收入分享支出	122,126
合计		594,733

（一）农业土地开发资金

本项目农业土地开发资金根据财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）；财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建〔2004〕174号）。本地区出让用地计提农业土地开发资金标准为每平方米65元。

（二）农田水利建设资金

本项目农田水利建设资金根据财政部、水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的文件规定，本地区计提农田水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%。

（三）教育资金

本项目教育资金根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）的文件规定，本地区计提教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%。

（四）廉租住房保障资金

本项目廉租住房保障资金根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题

的通知》（财综〔2010〕95号）；财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号）文件规定，从土地出让收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。

（五）国有土地收益基金

本项目国有土地收益基金根据关于印发财政部、国土资源部、中国人民银行《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）；北京市财政局《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》（京财经二〔2007〕1011号，见纸质件）文件规定，计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本中，按照5%—10%的比例计提国有土地收益基金。本项目按照上述规定采用的计提比例为5%。

（六）上交市级土地出让收入分享支出

本项目上交市级土地出让收入分享支出根据《关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》（京财资环〔2024〕736号）文件规定，按土地出让价款8%进行扣除。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度运营成本如下表：

表 4-2 项目分年度土地出让计提资金情况表

单位：万元

序号	计提资金类型	分年计提资金							
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
1	农业土地开发资金	790	256	335	450	129	157	471	2,588
2	农田水利建设资金	43,217	0	19,174	25,956	7,027	8,674	27,182	131,230
3	教育资金	43,217	0	19,174	25,956	7,027	8,674	27,182	131,230
4	廉租住房保障资金	43,217	0	19,174	25,956	7,027	8,674	27,182	131,230
5	国有土地收益基金	23,278	7,549	9,886	13,277	3,813	4,636	13,890	76,329
6	上交市级土地出让收入分享支出	37,245	12,078	15,818	21,243	6,100	7,418	22,224	122,126
合计		190,964	19,883	83,561	112,838	31,123	38,233	118,131	594,733

二、其他成本支出

本项目不涉及其他成本支出。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 4-3 项目分年度成本情况表

单位：万元

序号	支出类型	分年度成本							
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
1	运营成本	190,964	19,883	83,561	112,838	31,123	38,233	118,131	594,733
合计		190,964	19,883	83,561	112,838	31,123	38,233	118,131	594,733

第五章　项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

表 5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益			
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
项目收入	465,559	150,971	197,719	265,541
成本支出	190,964	19,883	83,561	112,838
收益	274,595	131,088	114,158	152,703
类别	2031 年	2032 年	2033 年	合计
项目收入	76,252	92,729	277,803	1,526,574
成本支出	31,123	38,233	118,131	594,733
收益	45,129	54,496	159,672	931,841

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息

本项目拟使用专项债券 736,800 万元，其中：

（1）2015 年 10 月 15 日发行 1,000.00 万元（2015 年北京市政府定向承销发行的置换专项债券（五期）），发行期 5 年，

债券利率 3.37%。

（2）2015 年 11 月 19 日发行 1,000.00 万元（2015 年北京市政府专项债券（六期）），发行期 5 年，债券利率 3.1%。

（3）2016 年 9 月 8 日发行 145,000.00 万元（2016 年北京市政府专项债券（一期）），发行期 3 年，债券利率 2.47%。2019 年 8 月 6 日发行再融资专项债券（2019 年北京市政府专项债券（二十五期）再融资），发行期 5 年，债券利率 3.22%。2024 年 7 月 9 日发行再融资专项债券（2024 年北京市地方政府再融资专项债券（二十五期）），发行期 5 年，债券利率 2.04%。

（4）2019 年 3 月 29 日发行 100,000.00 万元（2019 年北京市土地储备专项债券(一期)-2019 年北京市政府专项债券(一期)），发行期 5 年，债券利率 3.25%。2024 年 3 月 25 日发行再融资专项债券（2024 年北京市地方政府再融资专项债券（十期）），发行期 5 年，债券利率 2.26%。

（5）2019 年 6 月 28 日发行 30,000.00 万元（2019 年北京市土地储备专项债券（七期）-2019 年北京市政府专项债券（十六期）），发行期 5 年，债券利率 3.31%。2024 年 6 月 17 日发行再融资专项债券(2024 年北京市地方政府再融资专项债券(十八期)），发行期 5 年，债券利率 2.11%。

（6）2021 年 12 月 15 日发行 32,500.00 万元（2021 年北京市地方政府再融资专项债券（十六期）），发行期 3 年，债券利率 2.99%。

（7）2022 年 4 月 19 日发行 20,000.00 万元（2022 年北京市地方政府再融资专项债券（六期）），发行期 2 年，债券利率 2.37%。2024 年 4 月 9 日发行再融资专项债券（2024 年北京市地方政府再融资专项债券（十二期）），发行期 5 年，债券利率 2.24%。

（8）2025 年 2 月 18 日发行 122,700.00 万元（2025 年北京市政府专项债券（九期）），发行期 7 年，债券利率 1.62%。

（9）2025 年 6 月 26 日发行 19,700.00 万元（2025 年北京市政府专项债券（二十五期）），发行期 7 年，债券利率 1.64%。

（10）2026 年 2 月 9 日发行 4,400.00 万元（2026 年北京市政府专项债券（三期）），发行期 5 年，债券利率 1.62%。

（11）2026 年 4 月 27 日发行 5,100.00 万元（2026 年北京市政府专项债券（十一期）），发行期 5 年，债券利率 1.54%。

(12)2026 年 8 月 18 日发行 20,000.00 万元（2026 年北京市政府专项债券（二十五期）），发行期 5 年，债券利率 1.45%。

(13)2026 年 11 月 3 日发行 45,100.00 万元（2026 年北京市政府专项债券（四十三期）），发行期 5 年，债券利率 1.66%。

2026 年计划发行 92,500 万元，已发行 74,600 万元，本次调增 17,900 万元，来源于：“大兴开发区北区 1 号地土地一级开发项目”17,900 万元，债券期限 3 年，债券利率 1.31%，预计调整日为 2026 年 11 月 12 日，具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准，调整后产生的利息、手续费均由本项目承

担。

2027 年计划发行 20,000 万元，2028 年计划发行 152,400 万元，债券期限 5 年，债券利率 1.66%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下：

表 5-2 专项债券应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	本期付息	本期还本付息合计
1	2026 年	437,400	92,500	0	529,900	1.31%-3.37%	8,611	8,611
2	2027 年	529,900	20,000	0	549,900	1.31%-3.37%	10,034	10,034
3	2028 年	549,900	152,400	0	702,300	1.31%-3.37%	10,366	10,366
4	2029 年	702,300	0	312,900	389,400	1.31%-3.37%	12,896	325,796
5	2030 年	389,400	0	0	389,400	1.31%-3.37%	6,361	6,361
6	2031 年	389,400	0	74,600	314,800	1.31%-3.37%	6,361	80,961
7	2032 年	314,800	0	162,400	152,400	1.31%-3.37%	5,173	167,573
8	2033 年	152,400	0	152,400	0	1.31%-3.37%	2,530	154,930
合计			264,900	702,300			62,331	764,631

三、项目收益与融资平衡分析

（一）专项债券资金收益与融资自求平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 5-3 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年度	项目收益（含以往年度收益结余）	专项债券还本付息			年度可否平衡
			到期本金	本期付息	本息合计	
1	2026 年	-	-	8,611	8,611	否
2	2027 年	274,595	-	10,034	10,034	是
3	2028 年	131,088	-	10,366	10,366	是
4	2029 年	114,158	312,900	12,896	325,796	否
5	2030 年	152,703	-	6,361	6,361	是
6	2031 年	45,129	74,600	6,361	80,961	否
7	2032 年	54,496	162,400	5,173	167,573	否
8	2033 年	159,672	152,400	2,530	154,930	是
合计		931,841	702,300	62,331	764,631	是
本息覆盖倍数		1.22				

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.22，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

（二）分账管理

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全，包括：专项收入 1,526,574 万元用于偿还专项债券本息，合计

1,526,574 万元。用于偿还市场化融资的经营性专项收入在偿还债券本息后，剩余用于偿还市场化融资的部分，及时足额缴入项目单位在贷款银行开立的监管账户，保障市场化融资到期偿付。项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保或承诺。

以上内容在专项债券发行资料和与银行贷款借款合同中应予体现，且数据一致。

四、专项债券项目收支预算表

收支类别	公式	金额（万元）
一、评估国有土地使用权出让收入	**A=M+N**	3,499,840
二、土地储备项目资金	**B=C+D+E=F+L**	1,844,799
（一）土地储备专项债券资金	C	736,800
（二）财政安排土地储备专项债券付息资金	D=K	127,649
（三）其他财政预算资金	E	980,350
三、土地储备项目资金支出	**F=G+K**	1,844,799
（一）土地储备成本	G=H+I+J	1,717,150
1.征地和拆迁补偿支出	H=AA+...+AH	1,457,096
土地补偿费	AA	64,262
安置补助费	AB	0
地上附着和青苗补偿费	AC	4,998
拆迁补偿费	AD	1,309,141
指标购买费	AE	0
征地报批规费	AF	0
耕地占用税	AG	7,548
其他费用	AH	71,147
2.土地开发支出	I=AI+...+AR	35,262
道路	AI	17,372
供水	AJ	2,640

收支类别	公式	金额（万元）
供气	AK	180
供电	AL	4,184
排水	AM	6,195
通讯	AN	0
照明	AO	0
绿化	AP	0
场地平整	AQ	0
其他与储备宗地相关的基础设施建设支出	AR	4,691
3.其他支出	J=AS+...+AV	224,792
现场管护	AS	5,851
围挡建设	AT	4,389
地籍调查	AU	0
其他	AV	214,552
（二）土地储备专项债券付息	K	127,649
四、结转下年资金	**L=B-F**	0
五、土地储备专项债券还本	**M**	736,800
六、项目出让偿债后归属政府的权益	**N=A-M**	2,763,040
七、政府实际净收益	**O=N-(D+E-L)=A-F**	1,655,041
拟发行土地储备专项债券占评估国有土地使用权出让收入的比重	P=C/A	21.05%

五、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为1.22倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为1.22倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。以上数据及结果已经北京京华会计师事务所有限责任公司核算通过。

第六章　项目事前绩效评估情况

一、项目实施的必要性、公益性、收益性

1.必要性

京雄城际铁路是完善京津冀区域高速铁路网结构的重要铁路线路，该城际铁路从核心区东侧穿过，同时在核心区区域设北京大兴站，是大兴新城经济发展的重要门户，同时也是北京与雄安新区的重要桥梁。大兴新城核心区土地一级开发项目的实施有利于促进京津冀协同发展，着力打造宜居宜业的绿色人居环境，是工作与生活环境良好的新城发展片区。该项目符合国家相关政策及城市发展规划，对发展京津冀经济具有十分重要的现实意义。因此，该项目是非常必要的。

2.公益性

本项目的开发实施有利于改善当地村民生活条件，促进区域经济发展，完善大兴新城规划，形成以住宅为主体，公共服务相配套的现代化居住生活圈，符合城市建设现实需求。

3.收益性

本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.22倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

1.项目建设投资合规性

本项目申报单位为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心，其主要业务职能为：受北京市土地整理储备中心委托承担本区范围内土地的收购、整理、储备、一级开发及经营性用地入市公开交易的管理工作。因此从《北京市土地储备和一级开发暂行办法（试行）》（京国土市〔2005〕540号）文件规定要求和北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心的主要业务职能两方面看，本项目的实施主体，即北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心符合土地一级开发行业的准入要求，项目的组织机构健全，职责分工与管理制度明确，本项目单位合法合规。

2.项目成熟度

本项目地块的规划条件成熟，且由北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心来全过程管理本项目的一级开发工作，项目计划进度安排合理可行；项目审批、备案等手续齐备，未来实施具备可持续的条件和环境保障，从实施主体及规划条件两方面看，本项目具有极高的可行性。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源主要为财政预算资金和专项债券资金，已按照项目实施计划制定了资金筹措计划，资金筹措计划详细、可行，可以满足项目资金需求。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目通过挂牌方式上市交易，主要为土地出让收入，收入、成本测算根据目前土地市场成交及项目具体情况，预测项目开发完成后市场价格、开发成本。并依据国家各项文件规定计提各项基金资金。收入、成本测算过程科学合理，符合项目实际情况。

五、债券资金需求合理性

主要通过评估项目实施期限设置的合理性、建设内容的真实性、建设标准的合规性等，结合项目单位预计筹资情况，提出债券资金需求测算是否合理。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目偿债计划到期还本，按年付息，根据预计土地上市时间，各年土地出让收入能覆盖专项债券本息，未来可能遇到的偿债风险为由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，未来收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营收益率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。

三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。本项目风险措施合理。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：

本项目数量指标/完成拆迁工作为220.3213公顷，数量指标/完成拆迁工作为宅基地41.08万平方米；居民3.80万平方米，集体非住宅38.48万平方米，国有非宅47.10万平方米；数量指标/经营性用地全部达到入市交易条件并完成入市交易工作为85.70公顷。质量指标为通过土地整理后，改善周边环境，完善公共设施，为后续进一步城市建设提供基础保障；时效指标为任务完成进度、债券资金的支出进度；成本指标为项目总成本；效益指标包含经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标；满意度指标为被拆迁人满意度，综上所述，绩效目标明确，科学合理。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

九、项目事前绩效评估结果

按照《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管

理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，该项目“整体情况评估”得分为95分，“本年度债券需求评估”得分为92分,项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

第七章　项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

风险可能：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降

到最低。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有力的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营

后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营收益率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。项目未产生现金流入前需要支付资金利息及费用由区财政局统筹安排。

四、敏感性分析

在诸多不确定因素中，未来土地出让价格的变动对本项目影响最为重要，将土地出让收入作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，分析专项债券本息覆盖倍数的变化情况。项目债券本息偿还能力评估情况如下：

表 7-1 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	按照目前土地市场下浮 5%测算	按照目前土地市场测算	按照目前土地市场上浮 5%测算
一、土地出让收入（1）	1,450,245	1,526,574	1,602,903
二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	116,020	122,126	128,232
三、扣除从土地出让收入中计提的各项资金（3）	445,887	472,607	499,317
1.农业土地开发资金	2,588	2,588	2,588
2.农田水利建设资金	123,596	131,230	138,861
3.教育资金	123,596	131,230	138,861
4.廉租住房保障资金	123,596	131,230	138,861
5.国有土地收益基金	72,512	76,329	80,145
四、土地出让净收入（4=1-2-3）	888,339	931,841	975,354
五、偿债资金合计（5）	888,339	931,841	975,354
六、融资本息合计（6）	764,631	764,631	764,631
七、本息覆盖倍数（7=5/6）	1.16	1.22	1.28

综上所述，经测算，土地出让价格比预测上升 5%时，可用于还本付息金额为 975,354 万元，专项债券本息覆盖倍数为 1.28。土地出让价格比预测下降 5%时，可用于还本付息金额为 888,339 万元，专项债券本息覆盖倍数为 1.16。

根据上述分析，本项目具有一定的抗风险能力。

第八章　还款保障情况

一、还款责任及保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

二、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在北京市规划和自然资源委员会大兴分局名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，债券存续期内不将专项债券项目对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的风险操作。在债券存续期间，北京市规划和自然资源委员会大兴分局（主管部门）定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

三、项目还本付息资金对应的收入管理

预算编制。专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定和预算编制要求，全部纳入部门预算编制范围，编入部门政府性基金征收预算。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，逐个项目编制专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计划用于偿付债券代码及本金、利息、手续费等。主管部门负责审核本部门及所属管理单位编制的各个专项债券项目用于还本付息资金收入征收预算，汇总形成本部门专项债券项目还本付息资金收入预算建议和预算草案。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划等，审核相关部门专项债券项目收入征收预算安排，确保专项债券还本付息资金收入全额纳入

政府性基金预算，报经同级人大或人大常委会批准执行。

预算执行。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划、预算安排、债券还本付息时间等，提前向主管部门下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。主管部门、管理单位根据预算安排或通知，向运营单位开具电子《非税收入一般缴款书》，及时实现政府性基金收入或完成专项收入征缴工作，并将收入关联到具体的专项债券项目和债券代码等。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手续费的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。财政部门在预算管理一体化系统和专项债券穿透式监控系统中，根据实际缴款信息，将资金核算到对应专项债券的项目。主管部门和管理单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

第九章　其他需要说明的事项

无